CONTRÔLE INTÉRIMAIRE EXERCÉ PAR LA MRC: SA RAISON D'ÊTRE ET SES EFFETS

Ce document fait partie d'une série de publications émanant du ministère des Affaires municipales. Ces cahiers ont pour but de mieux faire connaître les dispositions de la **Loi sur l'aménagement et l'urbanisme** et d'en faciliter l'application. Ils visent également à assurer la diffusion de renseignements, de techniques et d'expériences qui pourraient être utiles aux municipalités locales et régionales en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Les publications de cette collection sont regroupées selon les neuf thèmes suivants:

- ASPECTS GÉNÉRAUX DE LA **LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME;**
- GESTION ET ADMINISTRATION DE LA **LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME;**
- CONTRÔLE INTÉRIMAIRE;
- SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT;
- PLAN D'URBANISME;
- RÈGLEMENTS D'URBANISME;
- CONCEPTS DE BASE DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'URBANISME;
- PROGRAMME D'AIDE;
- ASPECTS PARTICULIERS DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'URBANISME.

Collection
« Aménagement et urbanisme »
Contrôle intérimaire
Ministère des Affaires municipales

Cet ouvrage a été préparé par la Direction générale de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire

Responsable:

Carole Jutras, maîtrise en aménagement du territoire et développement régional

Recherche et rédaction:

Marie-Josée Lessard, maîtrise en aménagement
Guylaine Lévesque, maîtrise en aménagement du territoire et développement régional

Collaboration spéciale:

Johanne Belle-Isle, maîtrise en urbanisme
Jean Emond, avocat
Roger P. Martel, urbaniste

Assistance technique:

Marie-Josée Falardeau, secrétaire

Dépôt légal — 1er trimestre 1985
Bibliothèque nationale du Québec
ISBN-2-550-11788-3
© Gouvernement du Québec, 1985

TABLE DES MATIÈRES

1. CONTRÔLE INTÉRIMAIRE 5

1.1 But 5

1.2 Durée 5

1.3 Formes 5

2. CONTRÔLE INTÉRIMAIRE AUTOMATIQUE 6

2.1 Contenu 6

3. RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE 7

3.1 Contenu 7

3.2 Effets sur les règlements d'urbanisme municipaux 11

3.3 Effets sur les interventions gouvernementales 12

3.4 Effets sur les lots dérogatoires 12

3.5 Effets sur les terrains dérogatoires 13

4. SANCTIONS POSSIBLES EN CAS DE CONTRAVENTION 15

1. CONTRÔLE INTÉRIMAIRE

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme sanctionnée le 21 novembre 1979, les municipalités régionales de comté sont dotées d'un nouveau pouvoir en matière d'aménagement: le contrôle intérimaire.

1.1 BUT

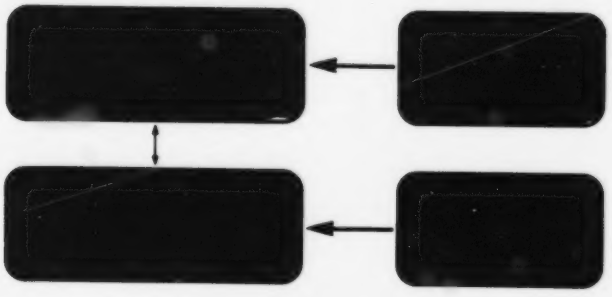
Ce nouveau pouvoir permet à la municipalité régionale de comté de contrôler l'utilisation du sol pendant qu'elle détermine dans un schéma d'aménagement les grandes orientations qui, dans le futur, guideront l'aménagement de son territoire. Grâce à ce nouveau pouvoir, la municipalité régionale de comté peut empêcher l'amplification de certains problèmes et la réalisation de projets qui pourraient compromettre la portée des nouvelles règles d'aménagement en voie d'élaboration. Le contrôle intérimaire joue donc essentiellement un rôle préventif. Il ne remplace pas les règlements d'urbanisme (règlements de zonage, de lotissement ou de construction) des municipalités, mais s'applique parallèlement, de façon à assurer le respect des objectifs d'aménagement régionaux.

Par exemple, le contrôle intérimaire peut servir à empêcher toute nouvelle construction en territoire inondable d'ici à ce que la municipalité régionale de comté ait déterminé ce qui peut être fait pour asurer la sécurité publique et réduire les dommages matériels occasionnés lors d'une inondation. Ou encore, il peut servir à contrôler le lotissement et la construction sur le site d'un promontoire naturel exceptionnel où la municipalité régionale de comté envisage l'établissement d'un parc régional ou d'une halte-routière.

1.2 DURÉE

Le contrôle intérimaire s'applique sur le territoire de la M.R.C. dès que celle-ci adopte la résolution permettant l'élaboration de son schéma d'aménagement (cf. Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, art. 4). Le contrôle continue de s'exercer sur le territoire d'une municipalité membre de la M.R.C. jusqu'à ce que celle-ci ait adopté un plan et une réglementation d'urbanisme conformes au schéma d'aménagement régional.

DEUX DÉMARCHES CONNEXES



1.3 FORMES

Le contrôle intérimaire peut prendre deux formes, soit:

- le contrôle intérimaire automatique prévu aux articles 61 et 62 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- un règlement de contrôle intérimaire adopté par la M.R.C. à la suite d'une consultation de ses municipalités-membres et des M.R.C. adjacentes.

La municipalité régionale de comté a le choix entre ces deux formes. Cependant, dès qu'un règlement de contrôle intérimaire est en vigueur sur son territoire, le contrôle intérimaire automatique ne peut plus s'appliquer.

2. CONTRÔLE INTÉRIMAIRE AUTOMATIQUE

Si la M.R.C. a opté pour le contrôle intérimaire automatique, celui-ci s'exercera sur son territoire dès qu'elle adoptera la résolution permettant d'entreprendre l'élaboration de son schéma d'aménagement. L'application de cette mesure cessera dès l'entrée en vigueur de son règlement de contrôle intérimaire ou, à défaut, dès l'expiration de la période de contrôle intérimaire.

2.1 CONTENU

Le contenu du contrôle intérimaire automatique est défini aux articles 61 et 62 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. De façon générale, celui-ci interdit toute construction, utilisation du sol ou opération cadastrale nouvelles, ainsi que tout nouveau morcellement de lot fait par aliénation. Toutefois, la loi prévoit plusieurs exceptions à cette règle.

A l'heure actuelle, toutes les M.R.C. qui procèdent à l'élaboration de leur schéma d'aménagement ont adopté un règlement de contrôle intérimaire; le contrôle intérimaire automatique ne s'applique donc pas sur leur territoire.

3. RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE

Si la M.R.C. a opté pour l'adoption d'un règlement de contrôle intérimaire, celui-ci remplace le contrôle intérimaire automatique dès son entrée en vigueur. Sauf indication contraire, ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la M.R.C. Il continue de s'exercer sur le territoire d'une municipalité-membre jusqu'à ce qu'elle ait adopté un plan et une réglementation d'urbanisme conformes au schéma d'aménagement régional.

Le règlement de contrôle intérimaire s'avère donc un instrument de contrôle plus souple que le contrôle intérimaire automatique. Son contenu a l'avantage de pouvoir être déterminé en fonction des objectifs de la M.R.C. et des caractéristiques de son territoire. De plus, au besoin, il peut être modifié en tout temps, soit pour remédier à certains problèmes d'application, soit pour tenir compte des propositions retenues à chacune des principales étapes menant à l'adoption et à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement.

3.1 CONTENU

Le règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C. peut inclure les éléments suivants:

1. Le territoire où s'appliquent les diverses dispositions du règlement de contrôle intérimaire;

2. Le maintien de l'une ou l'autre des interdictions que comporte le contrôle intérimaire automatique;

3. Les conditions permettant de lever les interdictions du contrôle intérimaire automatique maintenues par le règlement de contrôle intérimaire;

4. Les règles particulières applicables en matière de zonage, de lotissement et de construction;

5. Les modalités administratives entourant la délivrance des différents permis et certificats exigés.

Reprenons en détail chacun de ces éléments:

1. TERRITOIRE OÙ S'APPLIQUENT LES DIVERSES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE

Le règlement de contrôle intérimaire s'applique sur l'ensemble du territoire de la M.R.C. Toutefois, le conseil de la M.R.C. peut soustraire le territoire d'une municipalité, en tout ou en partie, de l'application de l'ensemble ou de certaines dispositions de ce règlement. Pour être ainsi exemptée, la municipalité doit posséder des règlements de zonage, de lotissement et de construction. De plus, ceux-ci doivent répondre dans l'ensemble aux mêmes objectifs que ceux poursuivis par le règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C. Durant l'application de cette exemption, la municipalité doit cependant faire approuver par le conseil de la M.R.C. toute modification apportée à son plan et à sa réglementation d'urbanisme pour que celle-ci puisse entrer en vigueur.

Enfin, soulignons que, s'il le juge opportun, le conseil de la M.R.C. peut réviser sa décision en cours de route et assujettir à l'application de certaines dispositions du règlement de contrôle intérimaire une municipalité qui était préalablement soustraite ou, inversement, soustraire une municipalité qui était préalablement assujettie.

2. MAINTIEN POSSIBLE DE L'UNE OU L'AUTRE DES INTERDICTIONS DU CONTRÔLE INTÉRIMAIRE AUTOMATIQUE

Cette option peut s'avérer avantageuse lorsque des portions de territoire sont l'objet de discussions dont on ne peut encore prévoir l'issue. Prenons l'exemple d'une M.R.C. qui envisage la création d'un parc industriel régional sur son territoire; bien que le conseil de la M.R.C. s'entende sur l'opportunité de créer un tel parc, il faudra examiner plus à fond les avantages et inconvénients de chacun des divers emplacements envisagés avant de faire un choix. Aussi, pour éviter la réalisation de projets contraires aux visées régionales sur ces emplacements avant la conclusion des études techniques et la prise de décision qui s'ensuit, le conseil de la M.R.C. peut y interdire temporairement toute nouvelle utilisation du sol, quelle qu'en soit la nature.

3. CONDITIONS REQUISES POUR LEVER LES INTERDICTIONS DU CONTRÔLE INTÉRIMAIRE AUTOMATIQUE MAINTENUES PAR LE RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE

Si le conseil de la M.R.C. a jugé opportun de maintenir dans son règlement de contrôle intérimaire l'une ou l'autre des interdictions prévues par le contrôle intérimaire automatique, il peut en permettre la levée moyennant l'obtention d'un permis qu'il n'accordera qu'à certaines conditions. Ces dernières peuvent être celles que prévoit l'article 62 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ou toutes autres conditions que le conseil de la M.R.C. juge appropriées. Par exemple, une M.R.C. qui a maintenu l'interdiction d'effectuer un morcellement de lot fait par aliénation, peut en permettre la levée pourvu que certains critères de dimension soient respectés.

4. RÈGLES PARTICULIÈRES APPLICABLES EN MATIÈRE DE ZONAGE, DE LOTISSEMENT ET DE CONSTRUCTION

Le règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C. peut également contenir certaines règles particulières en matière de zonage, de lotissement et de construction. L'application immédiate de ces règles peut prévenir des situations indésirables ou empêcher l'amplification de certains problèmes, en attendant que les municipalités aient adopté une réglementation d'urbanisme conforme au schéma d'aménagement régional.

La M.R.C. peut notamment exiger le respect de certaines normes minimales ou de toute autre règle lui permettant d'atteindre les objectifs poursuivis par le schéma d'aménagement en cours d'élaboration. Elle peut notamment inclure dans son règlement de contrôle intérimaire certaines dispositions visant à préserver un potentiel en danger, qu'il soit:

1° naturel, tel un ravage de chevreuils ou un boisé;

2° culturel, comme un ensemble bâti qui présente un intérêt particulier d'un point de vue patrimonial;

3° ou autre: par exemple, un emplacement qui constitue un point stratégique en fonction de la réalisation prochaine d'une autoroute ou d'un centre commercial.

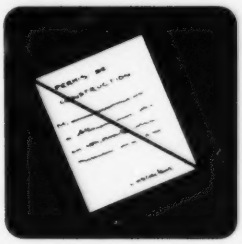
De même, le gouvernement, par l'entremise de ses différents ministères et mandataires, propose d'incorporer certains critères d'aménagement dans les règlements de contrôle intérimaire.

Ces critères sont les suivants:

- Prévoir l'obtention d'un permis ou d'un certificat pour la réalisation d'opérations cadastrales, de certains ouvrages ou constructions, ou bien de nouvelles utilisations du sol.

Pourquoi?

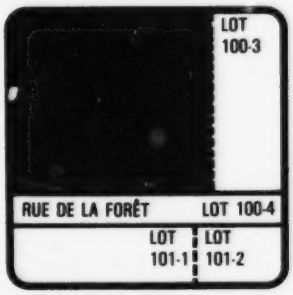
Ce moyen de contrôle tient la M.R.C. et la municipalité informées de ce qui se passe sur leur territoire. De plus, il fournit à tout nouvel intervenant les renseignements nécessaires sur les conditions qu'il doit respecter avant de réaliser son projet.



- Prévoir que chaque construction principale et ses dépendances (ex.: une résidence et un cabanon) s'effectuent sur un ou plusieurs lots distincts aux plans officiels de cadastre.

Pourquoi?

Ce moyen de contrôle permet d'établir de façon précise la localisation de chaque propriété. Plusieurs avantages en découlent; il facilite notamment l'application des règles d'implantation des bâtiments ainsi que l'administration du rôle d'évaluation. De plus, les limites des propriétés étant clairement établies, les risques de conflits entre voisins à ce sujet diminuent.

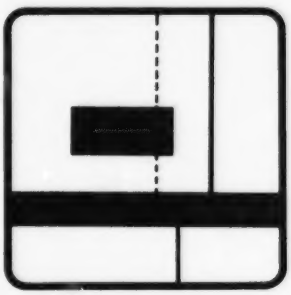


LA RÉSIDENCE DE M. GUINDON EST CONSTRUITE SUR LES LOTS DISTINCTS NUMÉROS 100-1 et 100-2

- Prévoir que le terrain sur lequel doit être érigée une construction principale soit adjacent à une rue publique ou à une rue privée, conforme aux règles de lotissement applicables.

Pourquoi?

Par ce moyen de contrôle, la municipalité sera en mesure d'aménager le tracé et la largeur des rues en fonction de leur entretien, du ramassage des ordures ménagères et des points de rassemblement pour le transport écolier.



LE TERRAIN DE MME BELLERIVE EST ADJACENT À LA RUE DE LA FORÊT QUI EST PUBLIQUE

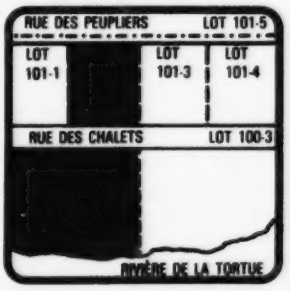
- Prévoir des normes relatives à la superficie et aux dimensions (largeur et profondeur) des terrains, compte tenu:

  — de la proximité éventuelle d'un cours d'eau ou d'un lac;

  — de la desserte éventuelle en eau potable par un réseau d'alimentation (aqueduc) et de l'existence d'un réseau d'évacuation des eaux usées (égout sanitaire).

Pourquoi?

Ce moyen de contrôle vise à planifier l'occupation d'un ensemble de terrains en déterminant à l'avance les lieux d'implantation des réseaux d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées. On peut de cette façon évaluer d'avance les dépenses en immobilisations et rentabiliser les équipements et infrastructures existants. De plus, l'application de certaines normes de superficie et de dimensions pour les terrains non desservis par des réseaux d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées permet de sauvegarder la salubrité du milieu, et contribue à maintenir le caractère rural des lieux.



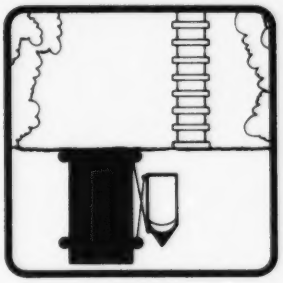
-·-·-·-· RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

LE LOT NO 101-2 EST PLUS PETIT QUE LE LOT NO 100-1 CAR IL EST DESSERVI PAR LES RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT. DE PLUS, IL N'EST PAS LOCALISÉ EN BORDURE DU COURS D'EAU.

• Prévoir des règles particulières concernant les constructions et ouvrages effectués sur les rives des cours d'eau et des lacs.

Pourquoi?

Ces règles particulières font référence à la façon dont les propriétaires riverains s'installent en bordure d'un cours d'eau ou d'un lac, ainsi qu'à l'usage qu'ils font des rives. Certaines règles sont de type préventif, dans le sens où elles appellent une intervention avant l'occupation du territoire ou la modification du milieu naturel. Il peut s'agir, par exemple, de limiter le déboisement ou de prescrire des normes d'implantation visant à maintenir le caractère naturel des rives. D'autres règles sont de type correctif, dans le sens où elles visent à rétablir des situations plus ou moins détériorées. Elles consistent globalement à combattre les sources de pollution ou encore à redonner aux plans d'eau leur caractère naturel en limitant la construction à des ouvrages tels que les quais sur pilotis.



L'EMBARCADÈRE EST AMÉNAGÉ DE FAÇON À PRÉVENIR L'ÉROSION DES RIVES ET PERMETTRE LA LIBRE CIRCULATION DES EAUX.

• Selon le cas, éviter la construction aux endroits comportant des risques connus d'inondation ou de mouvement de terrain (ravinement, glissement de terrain, etc.) ou prévoir le respect de certaines normes d'implantation.

Pourquoi?

Les gens qui s'établissent à ces endroits exposent leur personne et leurs biens au danger. En identifiant ces zones et en déterminant les travaux préventifs et correctifs réalisables, on augmente la sécurité publique et l'on diminue les risques de dommages matériels.

LE BÂTIMENT CONSTRUIT DANS CETTE ZONE INONDABLE RESPECTE DES NORMES DE CONSTRUCTION PARTICULIÈRES VISANT À ASSURER SON ÉTANCHÉITÉ LORS D'UNE INONDATION.

ZONE INONDABLE

5. MODALITÉS ADMINISTRATIVES ENTOURANT LA DÉLIVRANCE DES DIFFÉRENTS PERMIS ET CERTIFICATS EXIGÉS

Le règlement de contrôle intérimaire détermine également, et ce pour chaque partie du territoire de la M.R.C., le fonctionnaire chargé de son application et les modalités administratives entourant la délivrance des différents permis et certificats exigés.

Il spécifie notamment:

— les documents et renseignements exigés pour l'étude d'une demande de permis ou de certificat;

— à qui un requérant doit adresser sa demande;

— qui a autorité pour l'étudier et émettre ou refuser le permis ou certificat demandé;

— dans quel délai; etc.

Ces modalités administratives peuvent prendre diverses formes selon l'organisation et le désir de la M.R.C. et des municipalités qui la composent. Entre autres, elles peuvent être plus ou moins décentralisées. Ainsi, la M.R.C. peut opter:

— soit pour une administration centralisée de son règlement de contrôle intérimaire: la M.R.C. se charge seule de l'administration de ce règlement et désigne un ou plusieurs de ses fonctionnaires comme personnes responsables de l'émission des permis et certificats requis;

— soit pour une administration partiellement centralisée: la M.R.C. partage l'administration de son règlement de contrôle intérimaire avec les municipalités;

une partie de la tâche est confiée à un fonctionnaire de la municipalité concernée (généralement l'inspection et l'analyse); l'autre part du travail revient alors à un fonctionnaire de la M.R.C. (généralement l'émission des permis ou des certificats requis);

– soit pour une administration décentralisée: la M.R.C. confie aux municipalités la responsabilité d'appliquer le règlement de contrôle intérimaire sur leur territoire respectif et désigne, après entente avec la municipalité concernée, un fonctionnaire de cette dernière pour émettre ou refuser les permis et certificats requis.

Plusieurs facteurs entrent en ligne de compte dans le choix de l'option retenue par la M.R.C., notamment:

–la disponibilité d'un personnel compétent au niveau local;

–le respect de l'autonomie locale et le désir d'associer de près les municipalités à l'application du règlement de contrôle intérimaire;

–la volonté de réduire les délais administratifs et d'éviter le dédoublement des fonctions;

–la nécessité d'appliquer le règlement de contrôle intérimaire de façon uniforme et équitable sur l'ensemble du territoire de la M.R.C.

Toutefois, sans égard à la formule retenue lors de l'adoption initiale du règlement de contrôle intérimaire, la M.R.C. a toujours la prérogative de la modifier en cours de route si l'évolution de la situation le justifie.

Les municipalités ont un rôle de premier plan à jouer dans l'application du règlement de contrôle intérimaire. Même dans les M.R.C. qui ont opté pour une administration plus centralisée de leur règlement de contrôle intérimaire, les municipalités composantes demeurent fortement engagées dans son application, car c'est à elles que revient la responsabilité d'informer les intervenants sur leur propre territoire de l'existence de ce règlement, et d'acheminer à la M.R.C. les demandes de permis ou certificats requis.

3.2 EFFETS SUR LES RÈGLEMENTS D'URBANISME MUNICIPAUX

Le règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C. ne remplace pas les règlements d'urbanisme existants dans les municipalités; bien au contraire, il leur fait pendant. En conséquence, toute personne ou corporation qui désire réaliser un projet ou une opération assujettie au règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C. et à la réglementation d'urbanisme de la municipalité (ex.: nouvelle construction ou opération cadastrale) doit obtenir au préalable deux autorisations: celle de la M.R.C. et celle de la municipalité. Le défaut de l'une ou l'autre de ces autorisations empêche la réalisation du projet envisagé.

EXEMPLE:

M. Gauvin possède le lot numéro 100-3, d'une superficie totale de 12 000 m^2; il veut le subdiviser en quatre lots distincts d'une superficie de 3 000 m^2 chacun. Ces lots sont situés en zone non desservie par les réseaux d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées. **M. Gauvin peut-il obtenir un permis de lotissement?**

Pour obtenir réponse à cette question, examinons deux situations possibles.

SCÉNARIO 1:

Les superficies minimales exigées pour un nouveau lot créé en zone non desservie par les réseaux d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées sont les suivantes:

En vertu du règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C.:	Superficie minimale de 3 000 m^2
En vertu du règlement de lotissement de la municipalité:	Superficie minimale de 2 500 m^2

Oui, M. Gauvin peut obtenir son permis de lotissement et procéder à la subdivision du lot numéro 100-3 en quatre lots distincts. En effet, son projet respecte à la fois les exigences du règlement de contrôle intérimaire édicté par la M.R.C. et celles du règlement de lotissement émanant de la municipalité.

SCÉNARIO 2:

Les superficies minimales exigées pour un nouveau lot créé en zone non desservie par les réseaux d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées sont les suivantes:

En vertu du règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C.:	Superficie minimale de 3 000 m^2
En vertu du règlement de lotissement de la municipalité:	Superficie minimale de 3 500 m^2

Non, M. Gauvin ne peut obtenir son permis de lotissement et procéder à la subdivision du lot numéro 100-3 en quatre lots distincts car, bien que son projet respecte les conditions posées par le règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C., il ne respecte pas celles qu'a posées le règlement de lotissement de la municipalité.

AVANT L'OPÉRATION CADASTRALE

APRÈS L'OPÉRATION CADASTRALE

3.3 EFFETS SUR LES INTERVENTIONS GOUVERNEMENTALES

Le gouvernement, ses ministères et mandataires sont liés par le règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C. Comme tout citoyen, ils doivent donc en respecter les dispositions lorsqu'ils désirent implanter un équipement (ex.: un hôpital) ou une infrastructure (ex.: une route) sur le territoire de la M.R.C., ou encore y réaliser des travaux (ex.: aménager un parc) ou utiliser un immeuble (ex.: transformer une école en centre d'hébergement pour personnes âgées).

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit une procédure spéciale pour l'autorisation des interventions gouvernementales. Celles-ci doivent entre autres donner lieu à une résolution adoptée par le conseil de la M.R.C. plutôt qu'à la délivrance d'un permis ou d'un certificat par le fonctionnaire responsable de l'application du règlement de contrôle intérimaire.

3.4 EFFETS SUR LES LOTS DÉROGATOIRES

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme reconnaît des droits acquis aux lots vacants qui, avant l'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C., étaient décrits par un numéro distinct sur le plan officiel du cadastre, même si la superficie et les dimensions de ces lots ne respectent pas les nouvelles normes de lotissement prévues (art. 113, par. 19).

La M.R.C. peut permettre la construction sur ces lots et prévoir dans son règlement de contrôle intérimaire des conditions particulières d'implantation applicables aux constructions et usages qui s'y rattachent (ex.: exiger que les constructions réalisées sur ces lots respectent une marge de recul ou une marge latérale moindre que si elles l'étaient sur un lot créé après l'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire).

Il est à noter que le droit acquis reconnu à ces lots n'affecte que leur superficie et leurs dimensions. Il ne dispense donc pas leurs propriétaires des autres exigences prévues par le règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C. (ex.: normes de construction applicables en zone inondable), de la réglementation d'urbanisme définie par la municipalité (ex.: respect des usages permis) ou d'un règlement ou d'une législation gouvernementale (ex.: règlement sur l'évacuation des eaux usées des résidences isolées ou Loi sur la protection du territoire agricole).

EXEMPLE:

Mme Montmorency possède le lot numéro 100-4 d'une superficie de 1 300 m^2. Le 15 mars 1983, lors de l'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C., ce lot était décrit par un numéro distinct au plan officiel du cadastre. Il est localisé dans une zone sujette périodiquement à des inondations et n'est pas desservi par des réseaux d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées. **Mme Montmorency peut-elle construire sa résidence sur ce lot?**

■ ZONE INONDABLE

Oui, si elle répond notamment aux trois exigences suivantes:

1. Respecter les normes particulières de construction prévues par le règlement de contrôle intérimaire pour tout bâtiment construit en zone inondable;
2. Se conformer aux usages permis dans cette zone en vertu de la réglementation d'urbanisme municipale;
3. Répondre aux exigences du règlement provincial relatif à l'évacuation des eaux usées des résidences isolées.

3.5 EFFETS SUR LES TERRAINS DÉROGATOIRES

Pour ce qui est des terrains décrits par tenants et aboutissants et dont la superficie et les dimensions ne répondent pas aux nouvelles normes de lotissement prévues par le règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C., la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme reconnaît à certains d'entre eux un privilège au lotissement (cf. art. 256.1). Il est à noter que ce privilège est reconnu au terrain et non à son propriétaire. Advenant la vente du terrain, le nouveau propriétaire peut se prévaloir du privilège reconnu dans la mesure où les limites du terrain n'ont pas été modifiées.

Ainsi, un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain pour le seul motif que sa superficie ou ses dimensions ne lui permettent pas de respecter les exigences du règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C. ou du règlement de lotissement de la municipalité, si les tenants et aboutissants de ce terrain étaient décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés au plus tard le 30 novembre 1982 ou à la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C. si celle-ci est postérieure au 30 novembre 1982.

Pour se prévaloir de ce privilège au lotissement, il faut toutefois respecter deux conditions:

– PREMIÈRE CONDITION:

Première condition: Le 30 novembre 1982, ou à la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C. si celle-ci est postérieure au 30 novembre 1982, la superficie et les dimensions du terrain respectaient les exigences de lotissement applicables dans le territoire où est situé ce terrain.

EXEMPLE:

Le 8 mars 1980, M. Simard a acquis, par tenants et aboutissants, une partie du lot numéro 100. L'achat de ce terrain a été enregistré le même jour. Ce terrain a une superficie de 1 300 m^2.

Sa voisine, Mme Brissand, a acquis, par tenants et aboutissants, une partie du lot numéro 100 le 15 août 1981. L'achat de ce terrain a lui aussi été enregistré le même jour. Ce terrain a, pour sa part, une superficie de 1 500 m^2.

Le jour précédant celui de l'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C., soit le 14 mars 1983 dans le cas présent, le règlement de lotissement de la municipalité dans laquelle sont situés ces deux terrains exigeait que tout nouveau lot créé ait une superficie minimale de 1 500 m^2.

M. Simard et Mme Brissand peuvent-ils se prévaloir du privilège au lotissement reconnu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme?

Dans le cas de M. Simard:

Non, car si le jour précédant celui de l'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C., M. Simard s'était présenté au bureau de la municipalité afin d'obtenir un permis de lotissement pour la partie du lot numéro 100 qu'il possède, ce dernier lui aurait été refusé. En effet, la superficie de cette partie de lot était alors inférieure à celle que requérait le règlement de lotissement de la municipalité.

Dans le cas de Mme Brissand:

Oui, car si le jour précédant celui de l'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C., Mme Brissand s'était présentée au bureau de la municipalité afin d'obtenir un permis de lotissement pour la partie du lot numéro 100 qu'elle possède, celui-ci lui aurait été accordé. En effet, la superficie de cette partie de lot était alors conforme à celle que requérait le règlement de lotissement de la municipalité.

– DEUXIÈME CONDITION:

Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, à moins que le terrain ne soit compris dans plusieurs lots originaires au sens du cadastre; auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

EXEMPLE:

Le 30 juin 1982, M. Lachance a acquis, par tenants et aboutissants, un terrain constitué d'une partie du lot originaire numéro 100 et d'une partie du lot originaire numéro 101. Il possède un acte notarié prouvant cet achat. Son terrain a une superficie totale de 3 000 m^2 également répartis entre la partie du lot numéro 100 et la partie du lot numéro 101 dont il est constitué.

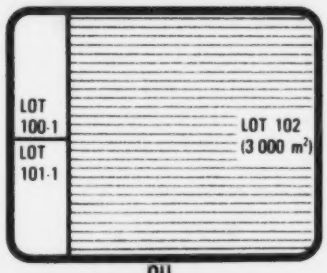
Le jour précédant celui de l'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C., soit le 2 avril 1983 dans le cas présent, le règlement de lotissement de la municipalité dans laquelle est situé ce terrain exigeait que tout nouveau lot ait une superficie minimale de 1 500 m^2.

M. Lachance peut-il non seulement se prévaloir du privilège au lotissement reconnu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, mais aussi créer deux lots distincts sur son terrain?

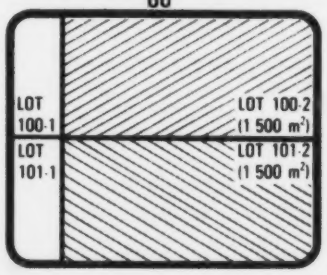
Oui, M. Lachance peut se prévaloir du privilège au lotissement reconnu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et créer, s'il le désire, deux lots distincts à même son terrain, soit un lot de 1 500 m^2 constitué de la partie du lot originaire numéro 100 et un lot de 1 500 m^2 constitué de la partie du lot originaire numéro 101. En effet, ces deux parties de lot sont situées sur des lots originaires distincts au sens du cadastre. De plus, leur superficie est suffisante pour que M. Lachance ait pu obtenir un permis de lotissement pour chacune d'elles s'il s'était présenté au bureau de la municipalité le jour précédant celui de l'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C.

Mentionnons finalement que le privilège au lotissement reconnu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme à l'égard de certains terrains dérogatoires n'implique pas nécessairement qu'une construction puisse être réalisée sur ces derniers. Une fois lotis, ces terrains sont considérés comme des lots dérogatoires quant à l'application du règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C. et sont assujettis aux mêmes conditions et obligations que ces derniers en ce qui a trait aux constructions et usages pouvant y être effectués.

AVANT L'OPÉRATION CADASTRALE



OU



APRÈS L'OPÉRATION CADASTRALE

4. SANCTIONS POSSIBLES EN CAS DE CONTRAVENTION

Toute personne ou intervenant qui ne respecte pas les interdictions applicables en période de contrôle intérimaire automatique, ou qui contrevient aux dispositions d'un règlement de contrôle intérimaire en vigueur sur le territoire de la M.R.C., s'expose à des sanctions.

Une opération cadastrale ou un morcellement de lot fait par aliénation à l'encontre des mécanismes de contrôle intérimaire est annulable. Tout intéressé, dont le procureur général, la M.R.C., ou la municipalité concernée, peut s'adresser à la Cour supérieure pour faire prononcer cette nullité. De même, la Cour supérieure peut, sur requête de tout intéressé, ordonner la cessation de toute utilisation du sol ou de toute construction entreprise à l'encontre des mécanismes de contrôle intérimaire. Elle peut même, en pareil cas, ordonner, aux frais du contrevenant, l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme à ce règlement ou, faute d'autre moyen, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.

Par ailleurs, la M.R.C. peut prévoir l'imposition d'une amende, voire d'un emprisonnement, en cas d'infraction à son règlement de contrôle intérimaire. L'amende peut atteindre un maximum de 300,00 $ par jour plus les frais et, à défaut de paiement dans les quinze (15) jours du prononcé du jugement, être remplacée par un emprisonnement d'au plus un (1) mois. Le recouvrement de ces amendes se fait devant la Cour provinciale ou devant la Cour municipale si une telle cour existe dans une ville membre de la M.R.C. et a juridiction sur le territoire de l'ensemble de cette dernière. Lorsqu'une infraction au règlement de contrôle intérimaire est constatée, celle-ci est portée à la connaissance des autorités municipales et de la M.R.C. qui prennent les mesures appropriées.

Ajoutons finalement que tout permis ou certificat d'autorisation émis à l'encontre des mécanismes de contrôle intérimaire est annulable. La M.R.C., la municipalité et le fonctionnaire responsables de l'émission d'un tel permis ou certificat s'exposent à une poursuite en dommages-intérêts.

POUR DE PLUS AMPLES INFORMATIONS, COMMUNIQUEZ AVEC:

- VOTRE MUNICIPALITÉ

Adresse:

Téléphone:

Nom de l'inspecteur municipal ou
du (de la) secrétaire-trésorier(ière)
à qui s'adresser:

- VOTRE MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ

Adresse:

Téléphone:

Nom de l'inspecteur régional ou
du (de la) secrétaire-trésorier(ière)
à qui s'adresser:

- LE MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES,
DIRECTION GÉNÉRALE DE L'URBANISME
ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Adresse: 20, avenue Chauveau, 1er étage
1er étage
Québec (Québec)
G1R 4J3

Téléphone: (418) 643-2026 ou 643-1818
(Rive nord) (Rive sud)